



近期,房地产上市公司4月业绩报告纷纷出炉。据万得资讯,纵观1-4月房企业绩,除万科、恒大、碧桂园、富力、雅居乐与招商地产业绩同比去年有所增长外,不少品牌房企业绩同比下滑10%~20%,两极分化加剧。在已公布前4月业绩的房企中,雅居乐地产一边在逐步改革中加大效率提升,一边根据市场和目标做出快速决策和反应,1-4月获得132.1亿元业绩,实现了34.1%的同比增长率,同比增幅创近两年新高。

龙头房企前四月业绩公布

雅居乐1-4月销售132.1亿,增幅高达34.1%

快速反应 前四月加大抢收

2014年以来,房地产市场进入盘整,只有及时调整营销策略,加快资金回笼,才能确保企业稳健发展。

雅居乐应变快速,公司旗下常州、成都、佛山项目部分产品推出优惠活动取得显著效果,较好地刺激了销售。其中,常州雅居乐星河湾在第一季度取得了近4亿的销售额,蝉联常州二三月销售冠军;成都雅居乐铂雅苑3月7、8日两日销售7.2亿元,创成都市新纪录;佛山雅居乐花园3月21、22日两日劲销逾2.5亿元,在同期开售的众多楼盘中脱颖而出,强力地搅动了整个市场。当海南楼市进入淡季营销期时,雅居乐清水湾趁势整合前3年的部分余货,营造了一个类似淘宝双11的营销节点,以极具诱惑力的5折起售,既去化早期库存,又主动出击,3天抢先收回2亿。由于优惠产品占比较低,对于雅居乐整体毛利率影响甚微,确保雅居乐在保持合理利润率的同时稳健发展。

以业绩绝对值而论,雅居乐前4月的销售排名有所递增,但相比其他房企仍有差距。不过,一个值得关注的问题引起

业界关注,除了雅居乐的毛利率保持同行前列水平,其单盘的创收价值也位于同行前列。

据了解,1-4月,雅居乐旗下可售楼盘,除有少量余货及车位待售的项目外,供货量超过百套的项目有30个,这些是该阶段为雅居乐带来收益的主力项目。由此可见,雅居乐在售项目于1-4月平均销售额为4亿,即平均每月成交1亿,这一业绩在今年的市场行情下,属于中等偏上水平。

加速周转 净利率领先行业平均水平

3月底,雅居乐将今年的预售目标定为480亿,较2013年预售金额提升20%,目标设置一如既往的合理而审慎。尽管相比同为华南五虎的碧桂园、恒大与富力仍有差距,但雅居乐的净利率、毛利率一直领先标杆房企。

在过去依靠拉长销售周期追求高利润率的模式过时的背景下,通过快速周转、提高管理水平从而提高净资产收益率,已逐渐成为行业主流,这两项既是反映公司盈利能力的重要指标,也是上市企业获得资本市场关注及股民信任的指标。

资料显示,自2007年以来,标杆房企的销售净利率呈现明显下滑趋势,已从2007年的24%下滑到2013年的11%;而据公开数据,雅居乐2013年净利率为16.5%,远高于行业平均净利率水平,且明显高于其他几大标杆房企。在房地产开发的刚性成本中,包括土地、融资、人力成本等越来越高,开发利润率却越来越低的大环境下,房地产毛利率持续达到20%属及格,30%为优秀,40%以上则为卓越水平。雅居乐去年的毛利率为35.6%,介于优秀与卓越水平之间。

鱼和熊掌向来难以兼得,或先舍弃利润追求规模,或先舍弃规模求利润。不过,雅居乐在保持利润率的同时,也注重在速度和利润之间选择平衡点。雅居乐显然有自己的技巧。

另获悉,雅居乐一直有策略性地购置土地,尤其是2013年新购地块,大部分符合“短、平、快”策略,既能达到符合长远区域发展的布局,又可有效加快资金回笼,支持雅居乐整体发展速度。由于其一向注重土地成本的控制,所以在近期以利润换速度的系列动作后,雅居乐地产的利润率仍然保持在一个令资本市场认同的幅度。

现代快报记者 威海芳

靓盘巡礼

苏宁睿城 开启世界级CBD时代

南京主城最大体量的中央商务区——230万㎡的苏宁睿城,10幢150-300米摩天地标构成的办公集群,以极富经济活力和现代地标气质的商务标杆形象,城市中心商务旗舰的发展势能和吸附力,吸纳大量知名企业抢驻,促进区域产业集聚效应的快速形成,开启了南京的世界级CBD时代。

苏宁睿城占据鼓楼区新江东核心,承享南京CID千亿产业平台,交通、商业、商务、休闲、居住资源成熟优越,内拥30万㎡顶级商业版图,70万㎡智慧商务组团集基础研发、科技孵化、创新加速、总部办公为一体,包含微创企业、中小企业、大型企业、全球企业等全周期企业孵化基地,此外,苏宁睿城同步全球顶级商务运营理念,引入国际商务巨擘——雷格斯(Regus),营建高效智慧的商务系统,打造国际级品牌企业汇聚的平台,吸引金融、贸易、科技、研发等上下游顶尖种子企业争相落户于此,众多世界500强企业、总部企业、本土大型龙头企业明确入驻意向,直接推动商务、文化、产业资源以及人才、资本与信息资源的聚集与整合。

值得一提的是,苏宁睿城打造出了不一样的城市综合体概念,其定制的园区班车系统,规划路线从地铁2号线集庆门大街直达苏宁睿城,真正实现了一站式城内循环出行模式;下圩河景观示范区即将公开,多维式亲水景观带集休闲、娱乐、观光、旅游功能于一体,打造绿色商务休憩空间;行政商务餐厅,为企业员工提供温馨整洁、雅致舒心的餐饮服务,全方位高规格的商务运营服务,打造精英享受新标准。(胡海强)

**准现房
热销**

金轮地产20周年倾情钜献

金轮·星光名座
GOLDEN WHEEL STAR PLAZA

总价 49.9万 元起

投资全明星

九龙湖低总价精品公寓 领秀3号线

稀缺精品 热袭九龙湖

星光大道商业街吸金旺铺
限量发售机会

层高3米国际公寓
低总价享大三房

4.8米挑高国际公寓
买一层享两层超值体验

南京热线 **025-52232929 52228383**

项目：南京九龙湖星光大道国际公寓 地址：九龙湖星光大道国际公寓

开发商：金轮地产集团有限公司 销售电话：13211411111

地址：九龙湖星光大道国际公寓 电话：025-52232929 52228383